

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города»

Проект решения Думы города «О внесении изменений в решение Думы города от 21.02.2018 № 233-VI ДГ «О Методике расчета арендной платы за пользование муниципальным имуществом, расположенным на территории города» (далее – Методика) в редакции от 20.03.2026 прошел оценку регулирующего воздействия (далее – ОРВ).

По итогам публичных консультаций в рамках проведения ОРВ принято предложение СГМУП «ГТС» по вопросу устранения правового расхождения в части исключения пункта 13 приложения 3 к Методике и дополнения указанной нормой части 1 Методики.

Указанные изменения направлены на уточнение вариантов расчета арендной платы.

Для субъектов малого и среднего предпринимательства, физических лиц, не являющихся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям при осуществлении деятельности, не указанной в приложении 3 к Методике, предусмотрен, как и в действующей редакции, коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора (Кд), равный 1.

Для лиц, не относящихся к данной категории и не осуществляющих деятельность, указанную в приложении 3 к Методике, коэффициент составит 3.

Исключение из приложения 3 к методике формулировки «Прочие виды деятельности, не указанные выше» устранил противоречие в части возможности применения коэффициента равного 1 к лицам, не относящимся к категории субъектов малого и среднего предпринимательства, к лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства.

В отношении остальных положений проекта о внесении изменений в Методику от 20.03.2026 предложений не поступало.

Проектом предлагается:

- 1) внести изменения в территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы с учетом существующей застройки;
- 2) актуализировать базовые ставки арендной платы за один квадратный метр площади муниципального имущества, расположенного на территории города с учетом существующей застройки;
- 3) увеличить коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, для организаций, обслуживающих жилищный фонд;
- 4) исключить дублирующие понижающие коэффициенты для расчета арендной платы для организаций, осуществляющих медицинскую, образовательную, издательскую, социально значимые виды деятельности; лиц,

оказывающих бытовые услуги; для предприятий общественного питания, не реализующих алкогольную продукцию;

5) увеличить коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, для лиц, осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий;

6) уточнить состав муниципального имущества, при расчете арендной платы за которое площадь мест общего пользования не учитывается;

7) устранить правовое расхождение в части применения коэффициента, учитывающего вид деятельности арендатора (Кд).

1. Предлагается внести изменение в территориальное зонирование для применения базовых ставок арендной платы в соответствии с маркетинговыми исследованиями Союза «Сургутская торгово-промышленная палата» № 116/02-00101:

- дополнить зону I улицами: А. Усольцева, Есенина, Маяковского (20, 20А, 17, Хоззона мкр.), С. Билецкого, которые ранее относились к III и II зонам; зону II: улицами Крылова, Лермонтова, Островского (13А, 15А мкр.), Пушкина, бульвар Свободы, которые ранее относились к III и I зонам; зону III улицами: Аэрофлотская (Нефтеюганское ш. – ул. Индустриальная), Островского (Северный промышленный район), которые ранее относились к II и I зонам; зону IV улицей Аэрофлотская (ул. Индустриальная – п. Дорожный), которая ранее относилась к II зоне;

- включить улицы И. Шидловского в III зону; Глухова, Комплектовочную, Трубную, Трудовую в зону IV, отсутствующие в действующей редакции.

2. Согласно части 2 Методики ежегодно производится актуализация базовых ставок арендной платы на очередной финансовый год и плановый период, которая утверждается решением Думы города не позднее 01 июня текущего года.

Маркетинговые исследования № 116/02-00029 о размере базовых ставок арендной платы за муниципальное имущество, расположенное на территории города Сургута, подготовлены Союзом «Сургутская торгово-промышленная палата» (далее – Союз).

В целях сохранения объема поступлений в бюджет города от предоставления в аренду муниципального имущества, учитывая применение понижающих коэффициентов субъектам малого и среднего предпринимательства, самозанятым гражданам, а также социально-ориентированным некоммерческим организациям, предлагается сохранить базовые ставки арендной платы на 2027 год на уровне 2026 года.

| Наименование группы помещений | Базовые ставки за 1 кв. метр в месяц, (без учета НДС) руб. | | | | |
|-------------------------------|--|---------|----------|---------|--------|
| | Зона I | Зона II | Зона III | Зона IV | Зона V |
| Офисно - торговые | 599 | 579 | 577 | 387 | |
| Производственно складские | 215 | 279 | 201 | 252 | |

Кроме того, эксперты Союза считают изменения средней стоимости аренды 1 кв. м. коммерческих помещений на рынке города Сургута в 2025 году по сравнению с данными 2024 года незначительными, в связи с чем, изменения

базовых ставок арендной платы за 1 кв. м. площади муниципального имущества, расположенного на территории города Сургута на 2027 год нецелесообразны.

Сравнительный анализ действующих базовых ставок с предлагаемыми ставками Союза представлен в финансово-экономическом обосновании предлагаемых изменений к настоящему проекту.

В случае изменения базовых ставок арендной платы в соответствии с данными экспертного заключения Союза, увеличение запланированных поступлений в год составит 3 005,00 руб.

3. Проектом предлагается увеличить для организаций, обслуживающих жилищный фонд, коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора, установив его в размере 0,7, при этом уточнить круг получателей имущественной поддержки в виде снижения размера арендной платы только для организаций, осуществляющих деятельность по управлению многоквартирными домами.

В соответствии со статьей 192 Жилищного кодекса РФ свою деятельность по управлению МКД управляющие организации осуществляют на основании соответствующей лицензии, предоставленной органом государственного жилищного надзора. Лицензирование направлено на то, чтобы управление МКД осуществлялось эффективно и ответственно, с соблюдением всех требований действующего законодательства, обеспечивая жителям безопасные и благоприятные условия проживания.

Управляющая организация при осуществлении своей деятельности имеет право привлекать подрядные организации. При этом, именно управляющая организация несет ответственность перед собственниками помещений в МКД за качество оказания всех услуг (работ) по надлежащему содержанию общего имущества в МКД.

Таким образом, понижающие коэффициенты не будут применяться при расчете арендной платы для подрядных организаций и платежных агентов управляющих организаций, деятельность которых не лицензируется.

4. В приложении 3 к действующей Методике предусмотрены коэффициенты, снижающие размер арендной платы за муниципальное имущество от 10 до 70 процентов для субъектов малого и среднего предпринимательства (далее – СМиСП), осуществляющих в том числе:

- деятельность предприятий общественного питания, не реализующих алкогольную продукцию (пункт 5);
- издательскую деятельность, деятельность в области теле-, радиовещания (пункт 8);
- ателье по пошиву одежды, обуви, мастерские по ремонту теле- и радиоаппаратуры, бытовой техники, обуви, часов, фотомастерские, пекарни, парикмахерские и косметические салоны площадью менее 40 кв. м. (пункт 9).

В соответствии с частью 2 статьи 6 Федерального закона от 08.08.2024 № 330-ФЗ «О развитии креативных (творческих) индустрий в Российской Федерации» Приказом Министерства экономического развития от 23.04.2025 № 266 (далее – Приказ) утвержден перечень видов экономической деятельности в сфере креативных (творческих) индустрий на основе Общероссийского классификатора видов экономической деятельности.

Согласно данному Приказу деятельность в области медиа и СМИ, гастрономии, моды относится к деятельности в сфере креативных (творческих) индустрий.

Методикой предусмотрен понижающий коэффициент при расчете арендной платы для лиц, осуществляющих деятельности в сфере креативных индустрий, включенных в реестр субъектов креативных индустрий и креативных продуктов в размере 0,1.

Учитывая идентичность видов экономической деятельности, указанных в Методике, с перечнем видов деятельности в сфере креативных индустрий, утвержденных приказом, наличием возможности применения коэффициента в размере 0,1 проектом предлагается исключить дублирующие понижающие коэффициенты для расчета арендной платы.

Также предусмотрены коэффициенты, снижающие размер арендной платы за муниципальное имущество от 20 до 70 процентов для СМиСП, осуществляющих в том числе:

- медицинскую деятельность (пункт 6);
- образовательную деятельность (пункт 7);
- социально значимую деятельность (пункт 12).

Федеральным законом от 24.07.2007 № 209-ФЗ «О развитии малого и среднего предпринимательства в Российской Федерации» (далее – Закон 209-ФЗ), Законом ХМАО – Югры от 29.12.2007 № 213-оз «О развитии малого и среднего предпринимательства в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре» (далее – Закон ХМАО 213-оз) определены условия при которых предпринимательская деятельность является деятельностью, направленной на достижение общественно полезных целей, способствующей решению социальных проблем граждан и общества.

Субъекты Российской Федерации в целях признания субъектов малого и среднего предпринимательства социальными предприятиями в соответствии с пунктами 1 и 4 части 1 статьи 24.1 Закона 209-ФЗ вправе устанавливать категории граждан дополнительно к категориям, указанным в пункте 1 части 1 указанной статьи, и виды деятельности дополнительно к видам деятельности, указанным в пункте 4 части 1 данной статьи.

Законом ХМАО № 213-оз предусмотрены дополнительные виды деятельности, при осуществлении которых, СМиСП может быть признан социальным предприятием и получить различные виды поддержки.

Для СМиСП, признанных социальным предприятием, Методикой предусмотрен понижающий коэффициент в размере 0,1, снижающий арендную плату на 90 процентов.

Виды социально значимой деятельности, при осуществлении которых муниципальное образование оказывает имущественную поддержку СМиСП, сопоставимы с видами деятельности, определенными Законом 209-ФЗ и Законом ХМАО 213-оз, в связи с чем проектом предусмотрено исключение коэффициентов, снижающих арендную для СМиСП, непризнанных социальными предприятиями.

Учитывая изложенное, проектом предлагается исключить дублирующие коэффициенты, позволяющие снизить размер арендной платы, для организаций,

осуществляющих медицинскую, образовательную, издательскую, социально значимые виды деятельности, для предприятий общественного питания, не реализующих алкогольную продукцию, оказывающих бытовые услуги.

5. В соответствии с постановлением ХМАО – Югры от 27.11.2017 № 466-п «О порядке предоставления в аренду имущества, находящегося в государственной собственности Ханты-Мансийского автономного округа – Югры, порядке согласования предоставления в аренду имущества, закрепленного за государственными учреждениями Ханты-Мансийского автономного округа – Югры на праве оперативного управления» для арендаторов, осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий, установлен понижающий коэффициент в размере 0,5.

В целях выравнивания условий для арендаторов, осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий в Ханты-Мансийском автономном округе – Югре, принимая во внимание, что прием заявлений в реестр субъектов креативных индустрий приостановлен с 05.02.2026 предлагается, скорректировать размер понижающего коэффициента при расчете арендной платы для арендаторов, осуществляющих деятельность в сфере креативных индустрий, предусмотренную приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 23.04.2025 № 266 «Об утверждении перечня видов экономической деятельности в сфере креативных (творческих) индустрий на основе Общероссийского классификатора видов экономической деятельности», установив его на уровне 0,5.

6. Частью 3 Методики предусмотрено, что площадь мест общего пользования не учитывается при расчете арендной платы в отношении муниципального имущества, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями, в следующих случаях:

- при передаче в почасовое пользование;
- при передаче в аренду помещений, являющихся частью либо частями помещения, здания, строения или сооружения, если общая площадь передаваемого имущества составляет не более чем двадцать квадратных метров и не превышает десять процентов площади соответствующего помещения, здания, строения или сооружения, закрепленного на праве оперативного управления за муниципальными учреждениями.

В целях применения единообразного подхода к учету мест общего пользования проектом предлагается при расчете арендной платы в отношении имущества, закрепленного на праве хозяйственного ведения, не учитывать места общего пользования по аналогии с расчетом арендной платы в отношении имущества, закрепленного на праве оперативного управления.

7. Действующей Методикой предусмотрено, что коэффициент, учитывающий вид деятельности арендатора на арендуемой площади (приложение 3 к Методике, в том числе п. 13 «Прочие виды деятельности, не указанные выше в настоящем приложении»), применяется при расчете арендной платы в случае передачи муниципального имущества субъектам малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный

доход», организациям, образующим инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства и некоммерческим организациям.

В случае передачи муниципального имущества физическим лицам, юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и некоммерческими организациями, для осуществления ими видов деятельности, указанных в приложении 3 к Методике, при расчете арендной платы применяются следующие значения коэффициента Кд:

при значении Кд меньше 1 применяется коэффициент 1;

при значении Кд больше 1 применяется коэффициент, указанный в приложении 3.

В случае передачи муниципального имущества физическим лицам, юридическим лицам, не являющимся субъектами малого и среднего предпринимательства, физическим лицам, не являющимся индивидуальными предпринимателями и применяющим специальный налоговый режим «Налог на профессиональный доход», организациями, образующими инфраструктуру поддержки субъектов малого и среднего предпринимательства, и некоммерческими организациями, для осуществления ими видов деятельности, не указанных в приложении 3 к Методике, при расчете арендной платы применяется коэффициент Кд, равный 3.

Таким образом, при определении размера арендной платы не для СМиСП возникает правовое расхождение при выборе коэффициента Кд (1- из п. 13 приложения 3 к Методике, 3 - из аб. 11 части 1 Методики), применяемого при расчете арендной платы.

В целях устранения правового расхождения проектом предлагается исключить п. 13 приложения 3 к Методике и дополнить часть 1 Методики значением коэффициента Кд, равного 1, для прочих видов деятельности, не указанных в приложении 3 к Методике, для СМиСП.

Директор департамента
имущественных и земельных отношений
Администрации города

О.В. Виер

« ___ » _____ 2026 г.

Исполнитель:
Чунарева Екатерина Васильевна,
специалист-эксперт отдела обеспечения использования
муниципального имущества управления имущественных
отношений департамента имущественных и земельных отношений,
тел.: (3462)202520 (доб. 36278)